

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.E. N°248/2016

VERTENZA: Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A.

contro

Sig.

Sig.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI

CELICO, Giugno 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Andrea Granieri



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. n°248/2016

Vertenza: Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A. contro Sigg.

PERIZIA ESTIMATIVA

1. PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice delle esecuzioni dott.ssa Stefania Antico, nell'udienza del 10 Febbraio 2017, nominava C.T.U. per il procedimento di esecuzione immobiliare n.246/2018 R.G.E., il sottoscritto ing. Andrea Granieri, con Studio Tecnico in Celico (CS) alla Via Caduti in Guerra n.57, telefono 0984.1806768 - fax 0984.1801576 - mobile 393.7037427, p.e.c. andrea.granieri.e95414@ingpec.eu, il quale, in data 25 Settembre 2017 alle ore 12:00, prestava giuramento di rito e riceveva i seguenti quesiti:

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei*



terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta;

4. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondari, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

5. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

6. *rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

7. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

8. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*



9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei



pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

15. *riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.*

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Il sottoscritto C.T.U., in data 19/04/2018 inviava alle parti interessate, tramite posta elettronica certificata, comunicazione circa la data di inizio delle operazioni peritali, fissandole per le ore 10:00 di giorno 26 aprile 2018, presso l'immobile sito nel comune di Lattarico (CS), alla via P. Borsellino (già via Palazzello) s.n.c.

2. SOPRALLUOGO IMMOBILI

Nel suddetto giorno, lo stesso, si recava presso il luogo stabilito ed alle ore 10:00, iniziava le operazioni peritali alla costante presenza, oltre che dello scrivente, delle seguenti persone:

- 1) Ing. collaboratore del C.T.U.;
- 2) Avv. per i Sig.ri
- 3) Sig.

Le operazioni peritali consistevano nel prendere visione dei luoghi di causa, nel verificare l'esistenza di eventuali incongruenze nella documentazione a disposizione, nell'effettuare le misurazioni dei luoghi e nel produrre la necessaria documentazione fotografica.

Alle ore 12:30, dopo la firma del verbale di sopralluogo (Allegato 3), si concludevano le operazioni peritali.



Acquisizione e Valutazione dei documenti necessari

Nello stesso periodo il sottoscritto C.T.U. si recava presso l’Agenzia del Territorio al fine di effettuare ricerche sulle trascrizioni ed acquisire visure, planimetrie catastali e mappe censuarie onde poter correttamente identificare gli immobili oggetto di causa (Allegato 2).

All’Ufficio Tecnico del Comune di Lattarico, richiedeva inoltre gli elaborati tecnici depositati in archivio, relativamente ai beni oggetto dell’esecuzione, nonché gli estremi della Concessione Edilizia mediante la quale veniva autorizzata la costruzione dell’immobile (Allegato 4).

3. RISPOSTA AL QUESITO N°1

Il sottoscritto C.T.U., riscontrata la completezza e idoneità dei documenti agli atti (ai sensi dell’art. 567, 2° comma cod. proc. civ.) e constatato di poter procedere all’evasione dell’incarico ricevuto, ha provveduto alla stima del compendio immobiliare, secondo i quesiti di cui sopra.

4. RISPOSTA AL QUESITO N°2

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Come si evince dalle **Ispezioni Ipotecarie** eseguite dallo scrivente (Allegato 1), in data 20/04/2018 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Ufficio Provinciale di Cosenza dell’Agenzia delle Entrate, nel ventennio anteriore al pignoramento immobiliare, trascritto in data 18/10/2016 presso il Tribunale di Cosenza nel Registro Particolare al numero 19853 – Registro Generale al numero 24501, a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A., con sede in Roma alla Piazza Beata Vergine del Carmelo n.4/5, contro i Sigg.

e _____, **gravano le formalità sotto elencate.**

Relativamente al Sig. _____

1. **COMPRAVENDITA:** Trascrizione a Favore del 06/05/2005 – Registro Particolare n.8857 – Registro Generale n.16892 – Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo – Repertorio 66139/21380 del 05/05/2005 – Atto tra Vivi – Compravendita Immobili siti in Lattarico (CS) - **Soggetto Acquirente;**
2. **IPOTECA VOLONTARIA:** Iscrizione Contro del 06/05/2005 – Registro Particolare n.6601 – Registro Generale n.16893 - Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo – Repertorio 66140/21381 del 05/05/2005 – Ipoteca Volontaria derivante dalla Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario per Acquisto di Immobili siti in Lattarico (CS) – **Soggetto Debitore.**

Relativamente al Sig. _____

1. **IPOTECA VOLONTARIA:** Iscrizione Contro del 29/07/1998 – Registro Particolare n.2021 – Registro Generale n.15430 – Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo – Repertorio 48822 del 27/07/1998



– Ipoteca Volontaria derivante dalla Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario per Acquisto di Immobili siti in Lattarico (CS) – **Soggetto Terzo Datore di Ipoteca**;

2. **IPOTECA VOLONTARIA:** Iscrizione Contro del 06/05/2005 – Registro Particolare n.6601 – Registro Generale n.16893 - Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo – Repertorio 66140/21381 del 05/05/2005 – Ipoteca Volontaria derivante dalla Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario per Acquisto di Immobili siti in Lattarico (CS) – **Soggetto Terzo Datore di Ipoteca**.

5. RISPOSTA AL QUESITO N°3

Dal Geoportale Comunale del Comune di Lattarico sono stati acquisiti gli estratti di mappa di ogni singola particella, mentre presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza, sono state acquisiti gli estratti di mappa degli interi fogli in cui ricadono le particelle oggetto di esproprio. Si allega il tutto alla presente (Allegato 2 e Allegati A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M).

6. RISPOSTA AL QUESITO N°4

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

PROPRIETA’ XXXXXXXXXX

Fabbricato: Foglio 26 – Particella 792 – Sub 3 (Allegato A)

Caratteristiche costruttive

L’immobile pignorato, di proprietà del sig. (il quale ne **detiene il possesso per 100/100**), è una costruzione isolata di n.1 livello fuori terra con sottotetto praticabile, ubicata nel Comune di Lattarico (CS) alla via P. Borsellino (già via Palazzello) s.n.c.

Il fabbricato in oggetto è una abitazione mono-familiare realizzata fra il 1985 ed il 1989 in virtù della pratica edilizia n.26 del 18 Luglio del 1985 e successiva proroga, concessa in data 02.09.1988, ed è adibita a **civile abitazione**.

L’architettura dell’edificio risulta ordinaria, a disegno semplice, con finiture esterne modeste ed in discreto stato di conservazione. L’immobile presenta, lungo il prospetto principale (lato Sud), un porticato prospiciente un giardino curato dal quale si accede all’ingresso dell’abitazione.

La struttura dell’edificio risulta essere stata realizzata in muratura portante, con solai in latero-cemento, copertura a falde con manto in coppi e finitura esterna costituita da intonaco non tinteggiato, sulla facciata prospiciente la strada comunale (lato Sud) e su parte della facciata Est dell’edificio, mentre le restanti facciate risultano non intonacate con la muratura di mattoni a vista.

La raccolta delle acque meteoriche è realizzata mediante canali di gronda e discendenti in lamiera.

L’immobile risulta allacciato alle reti di urbanizzazione primaria.

L’ingresso al fabbricato avviene dal giardino prospiciente la strada pubblica (lato Sud), attraverso un portone in alluminio non a taglio termico.



Complessivamente l'edificio in oggetto si presenta esternamente in condizioni di conservazione discrete, mentre l'interno dell'abitazione presenta finiture modeste ma in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'appezzamento di terreno sul quale insiste l'edificio, che ne costituisce la corte di pertinenza, risulta, da Relazione Notarile Definitiva del 17 Maggio 2005 a firma di Carlo Viggiani Notaio con studio in Cosenza al Corso Mazzini n.121, "*confinante con proprietà con proprietà e con altra proprietà*".

Descrizione dell'immobile oggetto di stima

Il cespite si compone di ingresso/soggiorno, corridoio, cucina con sala da pranzo, n.3 camere da letto, n.2 bagni ed una Cantinola/Legnaia alla quale si può accedere anche dall'esterno dell'abitazione (lato Nord).

La pavimentazione interna è realizzata mediante gres porcellanato e graniglia di marmo in discreto stato di conservazione in tutti gli ambienti ad eccezione della Cantinola/Legnaia che risulta sprovvista di pavimentazione.

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati di bianco e presentano un discreto stato di manutenzione. Le aperture finestrate sono realizzate in alluminio anodizzato non a taglio termico con chiusure esterne in alluminio color bianco e zanzariere.

Le porte interne sono costituite da tamburato economico.

Entrambi i bagni sono dotati degli apparecchi igienico-sanitari, risultano in discrete condizioni di manutenzione e presentano areazione naturale, ma uno solo è fornito di vano doccia.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto autonomo di riscaldamento con stufa a pellet ad aria, presente nel soggiorno, camino a legna, presente nella camera da pranzo e ventilconvettori a pompa di calore nelle altre stanze.

Nel complesso l'abitazione risulta essere in discrete condizioni e **non necessita apparentemente di particolari lavori di manutenzione**. Le condizioni di **esposizione, aerazione e illuminazione sono buone**.

L'Intonaco esterno andrebbe certamente completato e successivamente tinteggiato, onde rendere l'aspetto esteriore certamente più gradevole mentre pavimenti, rivestimenti ed infissi risultano in discrete condizioni.

Nota di rilievo è certamente la presenza di un **Impianto Fotovoltaico da 6 KWp** collegato alla rete elettrica in regime di scambio sul posto.

Il sottotetto praticabile, cui si accede da scala esterna in ferro posta sul lato Est dell'abitazione, non risulta correttamente accatastato e pertanto sarà necessario procedere con l'inserimento di nuova planimetria catastale. Attualmente lo stesso risulta sprovvisto di pavimentazioni, intonaci ed impianti. È presente una parziale tramezzatura, è sprovvisto di aperture finestrate ed è adibito a ripostiglio. Sono alloggiati al suo interno, l'inverter ed i quadri elettrici AC e DC dell'Impianto Fotovoltaico, unitamente ad un boiler solare alimentato dall'impianto stesso.

Nel punto più alto, in corrispondenza del colmo di copertura, il sottotetto presenta una altezza pari a m 3,45 mentre lungo le pareti perimetrali, lato Sud e lato Nord, l'altezza è nulla.



Caratteristiche della zona

L'immobile in oggetto è ubicato nella Contrada Palazzello del **Comune di Lattarico** in provincia di Cosenza, comune confinante con Rota Greca (distante 2,5 km), San Benedetto Ullano (distante 2,6 km), San Martino di Finita (distante 4,8 km) e Montalto Uffugo (distante 5,6 km).

La zona è facilmente raggiungibile dallo svincolo di Montalto Uffugo dell'Autostrada del Mediterraneo A2, procedendo in direzione nord-est e percorrendo circa 7 Km.

L'immobile pignorato è comodamente raggiungibile in auto.

Dal luogo di ubicazione sono agevolmente raggiungibili anche l'area cittadina di Cosenza con tutti i servizi, gli uffici e le attività commerciali che la città stessa offre.

Dati catastali

Il bene oggetto di stima è identificato in catasto come di seguito specificato:

Comune di **LATTARICO** - NCEU - **Foglio 26 - Particella 792 - Sub 3.**

Categoria **A/3 - Classe 2 - Consistenza 7 vani**

Rendita Catastale **€ 310,91;**

Indirizzo: via **Paolo Borsellino s.n.c. - piano T;**

Intestatario:

- Proprietà per 100/100.

PROPRIETA'

Le proprietà di _____ oggetto del presente pignoramento consistono, come si ricava da Relazione Notarile Definitiva del 17 Maggio 2005 a firma di Carlo Viggiani Notaio con studio in Cosenza al Corso Mazzini n.121, in "*appezzamento di terreno con entrostante due fabbricati rurali diruti, esteso complessivamente ettari tre, are quarantatre e centiare sessantotto (Ha 3.43.68), confinante con strada provinciale Benedettina, con proprietà _____ con proprietà _____, con proprietà _____ e con proprietà _____*".

Tale appezzamento di terreno è ubicato nella Contrada Palazzello del Comune di Lattarico (CS) ed è caratterizzato da destinazione urbanistica di tipologia differente. Infatti esso ricade in parte in zona a Verde Pubblico, in parte in Zona E (agricola) ed in parte, precisamente per mq 1.440 relativi alla particella 64 del Foglio 27 (vedi Allegato M), in zona C11B (Zona di Espansione).

Dettaglio Particelle

Fabbricato Rurale: Foglio 27 – Particella 62 (Allegato B)

L'immobile pignorato, di proprietà del sig. _____ (il quale ne **detiene il possesso per 100/100**), è il rudere di un antico fabbricato rurale in pietra (Allegato 5 - Foto 26).

Il tetto e gran parte delle murature perimetrali sono crollate, tuttavia dai resti si riesce ad intuirne la forma originaria.



Dati catastali

Il bene oggetto di stima è identificato in catasto come di seguito specificato:

Comune di **LATTARICO** - NCEU - **Foglio 27 - Particella 62 – Superficie Catastale 170 mq**

Intestatario:

- Proprietà per 100/100.

Fabbricato Rurale: Foglio 27 – Particella 63 (Allegato C)

Trattasi di un piccolo manufatto, di proprietà del sig. _____ (il quale ne **detiene il possesso per 100/100**), adibito a ricovero attrezzi (Allegato 5 - Foto 27). La struttura è realizzata in muratura a blocchi di cemento e la copertura è realizzata mediante lamiera grecata. La superficie complessiva dello stesso è pari ad **80 mq**.

Dati catastali

Il bene oggetto di stima è identificato in catasto come di seguito specificato:

Comune di **LATTARICO** - NCEU - **Foglio 27 - Particella 63 – Superficie 80 mq**

Intestatario:

- Proprietà per 100/100.

Terreno: Foglio 26 - Particella 254 (Allegato D)

Trattasi di piccolo quoziente di terreno, ubicato nel comune di Lattarico (CS), di qualità **Pascolo** di classe 2 con una **superficie catastale pari a 1 are e 30 ca.**

Dati catastali

Il bene oggetto di stima è identificato in catasto come di seguito specificato:

Comune di **LATTARICO** - NCEU - **Foglio 26 - Particella 254.**

Intestatario:

- Proprietà per 100/100.

Terreno: Foglio 26 - Particella 276 (Allegato E)

Trattasi di terreno agricolo, ubicato nel comune di Lattarico (CS), di qualità **Seminativo** di classe 3 per una superficie catastale pari a **20 are e 00 ca** e di qualità **Castagneto da Frutto** di classe 1 per una superficie catastale pari a **22 are e 30 ca.**

Dati catastali

Il bene oggetto di stima è identificato in catasto come di seguito specificato:



Comune di **LATTARICO - NCEU - Foglio 26 - Particella 276.**

Intestatario:

- Proprietà per 100/100.

Terreno: Foglio 26 - Particella 277 (Allegato F)

Trattasi di un quoziente di terreno, ubicato nel comune di Lattarico (CS), di qualità **Pascolo** di classe 2 con una superficie catastale pari a **23 are e 20 ca.**

Dati catastali

Il bene oggetto di stima è identificato in catasto come di seguito specificato:

Comune di **LATTARICO - NCEU - Foglio 26 - Particella 277.**

Intestatario:

- Proprietà per 100/100.

Terreno: Foglio 26 - Particella 397 (Allegato G)

Trattasi di piccolo quoziente di terreno agricolo, ubicato nel comune di Lattarico (CS), di qualità **Castagneto da Frutto** di classe 1 con una superficie catastale pari a **0 are e 48 ca.**

Dati catastali

Il bene oggetto di stima è identificato in catasto come di seguito specificato:

Comune di **LATTARICO - NCEU - Foglio 26 - Particella 397.**

Intestatario:

- Proprietà per 100/100.

Terreno: Foglio 26 - Particella 398 (Allegato H)

Trattasi di piccolo quoziente di terreno agricolo, ubicato nel comune di Lattarico (CS), di qualità **Castagneto da Frutto** di classe 1 con una superficie catastale pari a **0 are e 42 ca.**

Dati catastali

Il bene oggetto di stima è identificato in catasto come di seguito specificato:

Comune di **LATTARICO - NCEU - Foglio 26 - Particella 398.**

Intestatario:

- Proprietà per 100/100.



Terreno: Foglio 27 - Particella 64 (Allegato I)

Trattasi di terreno agricolo, ubicato nel comune di Lattarico (CS), di qualità **Seminativo** di classe 3 per una superficie catastale pari a **30 are e 00 ca** e di qualità **Uliveto** di classe 2 per una superficie catastale pari a **1 ha 59 are e 26 ca**. Una porzione di detta particella, per una superficie complessiva di **1.440 mq** ricade in **zona C11B** (Zona di Espansione – Allegato M).

Dati catastali

Il bene oggetto di stima è identificato in catasto come di seguito specificato:

Comune di **LATTARICO - NCEU - Foglio 27 - Particella 64.**

Intestatario:

- Proprietà per 100/100.

Terreno: Foglio 27 - Particella 65 (Allegato L)

Trattasi di terreno agricolo, ubicato nel comune di Lattarico (CS), di qualità **Uliveto** di classe 2 con una superficie catastale pari a **84 are e 20 ca**.

Dati catastali

Il bene oggetto di stima è identificato in catasto come di seguito specificato:

Comune di **LATTARICO - NCEU - Foglio 27 - Particella 65.**

Intestatario:

- Proprietà per 100/100.

7. RISPOSTA AL QUESITO N°5

Discordanze catastali

Non esistono discordanze catastali nell'individuazione dell'immobile oggetto di causa, pertanto la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

8. RISPOSTA AL QUESITO N°6

Difformità o mancanze nella documentazione catastale

In riferimento all'immobile sito nel Comune di Lattarico, individuato catastalmente al Foglio 26, Particella 792, Sub 3, di proprietà del sig. _____ si fa presente che **esiste una difformità nella documentazione catastale**. Infatti il sottotetto praticabile, cui si accede da scala



esterna in ferro posta sul lato Est dell'abitazione (Allegato 5 - Foto 18), non risulta riportato nelle planimetrie catastali. Sarà pertanto necessario procedere con l'inserimento di una nuova planimetria catastale mediante una DOCFA per recupero di unità pregressa. Il costo presumibile di tale procedura può ritenersi ammontare ad € 600,00 oltre iva ed oneri.

9. RISPOSTA AL QUESITO N°7

Destinazione Urbanistica

L'immobile oggetto di perizia, in base al vigente strumento urbanistico del Comune di Lattarico, risulta ricadere nella **Zona B – Zona di Completamento** (Cfr.All. 7 Stralcio P.R.G.), ossia zona occupata totalmente o parzialmente da edilizia esistente, sita al di fuori del Centro Storico.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, a corte, in linea e/o a schiera. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La distanza dalle strade viene fissata in m 5,00.

10. RISPOSTA AL QUESITO N°8

Titoli autorizzativi alla Costruzione e Dichiarazione di Agibilità

L'immobile pignorato identificato catastalmente al **Foglio 26 - Particella 792 - Sub 3**, di proprietà del sig. _____ è stato realizzato fra il 1985 ed il 1989 in virtù della pratica edilizia n.26 del 18 Luglio del 1985 e successiva proroga, concessa in data 02.09.1988.

Tuttavia nessuna pratica di **abitabilità o agibilità è stata presentata presso il competente ufficio comunale**. Pertanto la documentazione risulta in tal senso carente.

11. RISPOSTA AL QUESITO N°9

Al fine di garantire una ottimizzazione del compendio immobiliare ed una più comoda vendita dello stesso, gli immobili oggetto del presente pignoramento, possono essere suddivisi in più lotti. Si propone pertanto una divisione in n.3 lotti vendibili separatamente per come di seguito indicato:



LOTTO 1

Fabbricato di n.1 livello fuori terra con sottotetto praticabile, identificato catastalmente al **Foglio 26 - Particella 792 - Sub 3**, di proprietà del sig. _____ ubicato nel Comune di Lattarico alla via P. Borsellino (già via Palazzello) s.n.c., adibito a **civile abitazione**.

Intestatario dell'immobile sopra descritto:

- Proprietario per 100/100.

LOTTO 2

- Appezamento di terreno di cui al **Foglio 27 - Particella 64**, ubicato nel comune di Lattarico (CS), di qualità **Seminativo** di classe 3 per una superficie catastale pari a **Ha 00.30.00** e di qualità **Uliveto** di classe 2 per una superficie catastale pari a **Ha 01.59.26**. Una porzione di detta particella, per una superficie complessiva di **1.440 mq** ricade in zona **C11B** (Zona di Espansione – vedi Allegato M).
- Fabbricato Rurale (superficie catastale pari ad 170 mq) di cui al **Foglio 27 - Particella 62**. Trattasi di rudere di un antico fabbricato rurale in pietra. Il tetto e gran parte delle murature perimetrali sono crollate, tuttavia dai resti si riesce ad intuirne la forma originaria.
- Fabbricato Rurale (superficie pari ad 80 mq) di cui al **Foglio 27 - Particella 63**. Trattasi di un piccolo manufatto adibito a ricovero attrezzi. La struttura è realizzata in muratura a blocchi di cemento e la copertura è realizzata mediante lamiera grecata.

Intestatario dei sopra elencati immobili:

- Proprietario per 100/100.

LOTTO 3

Appezamento di terreno, ubicato nella Contrada Palazzello del Comune di Lattarico (CS) con destinazione urbanistica in parte in zona a Verde Pubblico, in parte in Zona E (agricola), identificato catastalmente con le seguenti particelle:

Comune di **LATTARICO - Foglio 26 - Particella 254 – Pascolo - Ha 00.01.30;**

Comune di **LATTARICO - Foglio 26 - Particella 276 – Seminativo - Ha 00.20.00;**

Castagneto Frutto - Ha 00.22.30;

Comune di **LATTARICO - Foglio 26 - Particella 277 – Pascolo - Ha 00.23.20;**

Comune di **LATTARICO - Foglio 26 - Particella 397 – Castagneto Frutto - Ha 00.00.48;**

Comune di **LATTARICO - Foglio 26 - Particella 398 – Castagneto Frutto - Ha 00.00.42;**

Comune di **LATTARICO - Foglio 27 - Particella 65 – Uliveto - Ha 00.84.20.**

Intestatario dei sopra elencati immobili:

- Proprietario per 100/100.



12. RISPOSTA AL QUESITO N°10

Gli immobili oggetto di perizia risultano essere **pignorati per l'intera quota**.

13. RISPOSTA AI QUESITI N°11 e N°12

Proprietà e provenienza degli immobili

Il fabbricato di cui al **Lotto n.1**, identificato catastalmente al **foglio 26 – particella 792 – sub 3** risulta essere di proprietà del sig. _____ il quale ne detiene il possesso per 100/100.

Lo stesso è stato realizzato fra il 1985 ed il 1989 in virtù della pratica edilizia n.26 del 18 Luglio del 1985 e successiva proroga, concessa in data 02.09.1988, ed insiste sul terreno **donato** dai coniugi _____ e _____

_____, **genitori del sig.** _____, con Atto Notarile Repertorio n.4274 – Raccolta n.1045, a firma di Maria Panessa Notaio in Aprigliano alla via Calvelli, in data 05 Aprile 1977 (Allegato n.6).

I terreni di cui ai **Lotti n.2 e n.3**, di proprietà del sig. _____

derivano da **compravendita dal sig.** _____

avvenuta in data **05 Maggio 2005 con Atto Notarile Repertorio n.66139 – Raccolta n.21380**, a firma di dott. Viggiani Carlo Notaio in Cosenza (Allegato n.7).

Disponibilità dell'immobile

L'immobile sito nel comune di Lattarico, alla via P. Borsellino (già via Palazzello) s.n.c., è abitato dall'esecutato, Sig. _____, il quale ivi risiede insieme alla moglie.

I terreni di proprietà del Sig. _____ risultano attualmente coltivati e tenuti in ordine dallo stesso insieme al padre _____.

14. RISPOSTA AL QUESITO N°13

Non esiste alcuno dei vincoli previsti nel presente quesito.

15. RISPOSTA AL QUESITO N°13 BIS

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è una costruzione isolata e non condominiale. Non è pertanto possibile informare circa l'importo annuo delle spese fisse di gestione, di manutenzione o eventuali spese straordinarie ecc.



16. RISPOSTA AL QUESITO N°14

STIMA IMMOBILE DI CUI AL FOGLIO 26 - PARTICELLA 792 - SUB 3 – LOTTO N.1

Il valore di mercato di una abitazione viene generalmente determinato con il cosiddetto "procedimento sintetico", il quale si basa sulla comparazione del bene in analisi con altri di analoghe caratteristiche.

Tenuto conto delle caratteristiche economiche dell'immobile, del suo stato di manutenzione, della posizione e di tutti gli elementi che intervengono nella formazione del valore dello stesso, procedendo per analogia con beni aventi analoghe caratteristiche ed oggetto di recenti compravendite a conoscenza del sottoscritto, nonché da ricerche effettuate presso agenzie del mercato immobiliare, si procede alla stima per comparazione come segue:

Probabile valore di mercato = 600 €/mq.

Il valore di cui sopra è suffragato altresì dai valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio nella banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, dove per la via Paolo Borsellino (già via Palazzello), ed in generale per il comune di Lattarico viene attribuito un valore commerciale, in riferimento alle abitazioni civili, variabile da un minimo di 495,00 €/mq, ad un massimo di 690,00 €/mq. Si ritiene di dover applicare il valore di 600 € al metro quadro in considerazione non tanto delle finiture dell'immobile oggetto di stima, quanto in virtù della presenza di un impianto Fotovoltaico da 6 KwP con relativo boiler solare, che certamente contribuiscono all'abbattimento dei costi relativi ad energia elettrica e Gas, e le pompe di calore per il riscaldamento / raffrescamento degli ambienti.

Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile viene qui di seguito determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si adotta, in particolare:

- per le unità abitative un coefficiente di ponderazione pari a 1;
 - per i sottotetti non abitabili con altezza minima 1,5 m un coefficiente di ponderazione pari a 0,35;
 - per i porticati un coefficiente di ponderazione pari a 0,25.
- **Superficie Commerciale Appartamento = 155 mq X 1 = 155 mq**
 - **Superficie Commerciale Sottotetto con altezza minima 1,5 m = 95 mq X 0,35 = 33,25 mq**
 - **Porticato = 19 mq X 0,35 = 6,65 mq**
 - **Totale = 194,9 mq**



Valore dell'immobile 600,00 €/mq X 194,9 mq = € 116.940,00
(diconsi centosedicimilanovecentoquaranta/00).

L'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti risulta pari ad € 17.541,00

Valore complessivo dell'immobile = 116.940,00 - 17.541,00 = € 99.399,00

Dai calcoli effettuati il valore a base d'asta da attribuire, alla piena proprietà dell'immobile, risulta essere pari ad € 99.399,00 (diconsi Novantanovemilatrecentonovantanove/00).

STIMA DI TERRENI E FABBRICATI RURALI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Terreno: Foglio 26 - Particella 254 (Allegato D)

Trattasi di piccolo quoziente di terreno, ubicato nel comune di Lattarico (CS), avente le seguenti peculiarità:

Qualità Pascolo di classe 2 per una superficie catastale pari a 1 are e 30 ca.

Il terreno in oggetto fa parte della regione agraria n°12 in cui ricade il comune di Lattarico (CS) ed ha valore agricolo medio pari a 3.900,00 €/Ha (Allegato n°8).

Pertanto il valore del terreno si ricava dai seguenti calcoli:

Superficie 1 are e 30 ca di qualità Pascolo che trasformata in ettari risulta pari a: 0,013 Ha;

Valore agricolo medio di qualità Pascolo: 3.900,00 €/Ha;

Valore complessivo della particella 254 - foglio 26 = 0,013 x 3.900 = € 51.

Terreno: Foglio 26 - Particella 276 (Allegato E)

Trattasi di quoziente di terreno, ubicato nel comune di Lattarico (CS), avente le seguenti peculiarità:

Qualità Seminativo di classe 3 per una superficie catastale pari a 20 are e 00 ca;

Qualità Castagneto da Frutto di classe 1 per una superficie catastale pari a 22 are e 30 ca.



Il terreno in oggetto fa parte della regione agraria n°12 in cui ricade il comune di Lattarico (CS) ed ha valore agricolo medio pari a 8.300,00 €/Ha, relativamente alla qualità di Seminativo, e valore agricolo medio pari a 9.400,00 €/Ha, relativamente alla qualità di Castagneto da Frutto (Allegato n°8).

Pertanto il valore del terreno si ricava dai seguenti calcoli:

Superficie 20 are e 00 ca di qualità Seminativo che trasformata in ettari risulta pari a: 0,2 Ha;

Valore agricolo medio qualità Seminativo: 8.300,00 €/Ha;

Valore del Terreno di qualità Seminativo = $0,2 \times 8.300,00 = 1.660 \text{ €}$.

Superficie 22 are e 30 ca di qualità Castagneto da Frutto che trasformata in ettari risulta pari a: 0,223 Ha;

Valore agricolo medio di qualità Castagneto da Frutto: 9.400,00 €/Ha;

Valore del Terreno di qualità Castagneto da Frutto = $0,223 \times 9.400 = 2.096 \text{ €}$.

Valore complessivo della particella 276 - foglio 26 = € 1.660 + € 2.096 = € 3.756.

Terreno: Foglio 26 - Particella 277 (Allegato F)

Trattasi di quoziente di terreno, ubicato nel comune di Lattarico (CS), avente le seguenti peculiarità:

Qualità Pascolo di classe 2 per una superficie catastale pari a 23 are e 20 ca.

Il terreno in oggetto fa parte della regione agraria n°12 in cui ricade il comune di Lattarico (CS) ed ha valore agricolo medio pari a 3.900,00 €/Ha (Allegato n°8).

Pertanto il valore del terreno si ricava dai seguenti calcoli:

Superficie 23 are e 20 ca di qualità Pascolo che trasformata in ettari risulta pari a: 0,232 Ha;

Valore agricolo medio di qualità Pascolo: 3.900,00 €/Ha;

Valore complessivo della particella 277 - foglio 26 = $0,232 \times 3.900 = € 905$.

Terreno: Foglio 26 - Particella 397 (Allegato G)

Trattasi di piccolo quoziente di terreno agricolo, ubicato nel comune di Lattarico (CS), avente le seguenti peculiarità:

Qualità Castagneto da Frutto di classe 1 per una superficie catastale pari a 0 are e 48 ca.

Il terreno in oggetto fa parte della regione agraria n°12 in cui ricade il comune di Lattarico (CS) ed ha valore agricolo medio pari a 9.400,00 €/Ha (Allegato n°8).

Pertanto il valore del terreno si ricava dai seguenti calcoli:

Superficie 0 are e 48 ca di qualità Castagneto da Frutto che trasformata in ettari risulta pari a: 0,0048 Ha; Valore agricolo medio di qualità Castagneto da Frutto: 9.400,00 €/Ha;

Valore complessivo della particella 397 - foglio 26 = $0,0048 \times 9.400 = € 45$.



Terreno: Foglio 26 - Particella 398 (Allegato H)

Trattasi di piccolo quoziente di terreno agricolo, ubicato nel comune di Lattarico (CS), avente le seguenti peculiarità:

Qualità Castagneto da Frutto di classe 1 con una superficie catastale pari a 0 are e 42 ca.

Il terreno in oggetto fa parte della regione agraria n°12 in cui ricade il comune di Lattarico (CS) ed ha valore agricolo medio pari a 9.400,00 €/Ha (Allegato n°8).

Pertanto il valore del terreno si ricava dai seguenti calcoli:

Superficie 0 are e 42 ca di qualità Seminativo che trasformata in ettari risulta pari a: 0,0042 Ha;

Valore agricolo medio: 9.400,00 €/Ha;

Valore complessivo della particella 26 - foglio 398 = 0,0042 x 9.400 = € 40.

Terreno: Foglio 27 - Particella 64 (Allegato I)

Trattasi di terreno agricolo, ubicato nel comune di Lattarico (CS), di qualità Seminativo di classe 3, per una superficie catastale pari a 30 are e 00 ca, e di qualità Uliveto di classe 2, per una superficie catastale pari a 1 ha 59 are e 26 ca.

Una porzione di detta particella, relativamente alla qualità Seminativo, ricade in **zona C11B** (Zona di Espansione – Allegato M) per una superficie complessiva di **1.440 mq**. Si dovrà pertanto tenerne conto nel calcolare il valore complessivo del terreno.

Il terreno in oggetto fa parte della regione agraria n°12 in cui ricade il comune di Lattarico (CS) ed ha valore agricolo medio pari a 8.300,00 €/Ha, relativamente alla qualità di Seminativo, e valore agricolo medio pari a 15.500,00 €/Ha, relativamente alla qualità di Uliveto (Allegato n°8).

Pertanto il valore del terreno si ricava dai seguenti calcoli:

Superficie 30 are e 00 ca di qualità Seminativo che trasformata in ettari risulta pari a: 0,3 Ha;

A questa superficie dovranno essere sottratti i 1.440 mq ricadenti in zona C11B, ossia 0.144 Ha, quindi ai fini del calcolo del valore agricolo si dovrà considerare una superficie pari a 0,3 – 0,144 = 0,156 Ha;

Valore agricolo medio di qualità Seminativo: 8.300,00 €/Ha;

Valore del Terreno Seminativo = 0,156 x 8.300,00 = € 1.295.

Il valore della porzione di terreno ricadente in zona C11B (Zona di Espansione – Edificabile) si ricaverà moltiplicando la superficie di 1.440 mq per il valore medio del terreno edificabile nel comune di Lattarico (CS) che, a seguito di indagini di mercato, il sottoscritto C.T.U. stima in **€ 30 per mq**.

Valore del Terreno Edificabile in Zona C11B = 1.440 x 30,00 = € 43.200.



Superficie 1 ha 59 are e 26 ca di qualità Uliveto che trasformata in ettari risulta pari a: 1,5926 Ha;

Valore agricolo medio di qualità Uliveto: 15.500,00 €/Ha;

Valore del Terreno di qualità Uliveto = 1,5926 Ha x 15.500,00= € 24.685.

Valore complessivo della particella 27 - foglio 64 = 1.295 + 43.200 + 24.685 = € 69.180.

Terreno: Foglio 27 - Particella 65 (Allegato L)

Trattasi di terreno agricolo, ubicato nel comune di Lattarico (CS), di qualità Uliveto di classe 2 con una superficie catastale pari a 84 are e 20 ca.

Pertanto il valore del terreno si ricava dai seguenti calcoli:

Superficie 84 are e 20 ca di qualità Uliveto che trasformata in ettari risulta pari a: 0,842 Ha;

Valore agricolo medio di qualità Uliveto: 15.500,00 €/Ha;

Valore totale del Terreno: 0,842 Ha x 15.500,00= € 13.051.

Fabbricato Rurale: Foglio 27 - Particella 62 (Allegato B)

Trattasi del rudere di un antico fabbricato rurale in pietra. Il tetto e gran parte delle murature perimetrali sono crollate. I dati della sagoma, del volume e della superficie in pianta risultano ricostruibili dalle rimanenti murature perimetrali e sulla base delle planimetrie catastali.

In virtù di quanto sopra si stima un valore dell'immobile pari ad € 1.000.

Fabbricato Rurale: Foglio 27 - Particella 63 (Allegato C)

Trattasi di un manufatto adibito a ricovero attrezzi la cui superficie lorda è pari ad 80 mq. La struttura è realizzata in muratura a blocchi di cemento e la copertura è realizzata mediante lamiera grecata.

A seguito di indagini di mercato, il sottoscritto C.T.U., stima il valore medio di siffatti fabbricati, relativamente al comune di Lattarico, in € 150 al mq.

Pertanto il valore dell'Immobile si ricava dai seguenti calcoli:

Superficie 80 mq:

Valore Medio Fabbricato Rurale adibito a Ricovero Attrezzi: 150 €/mq;

Valore del Fabbricato Rurale: 80 x 150 = € 12.000.



Si riporta di seguito la tabella riepilogativa:

TIPOLOGIA DI BENE	VALORE
FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI LATTARICO, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 26 - PARTICELLA 792 - SUB 3	99.399 €
TERRENO SITO NEL COMUNE DI LATTARICO, IDENTIFICATO AL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO N. 26 PARTICELLA 254 - PASCOLO	51 €
TERRENO SITO NEL COMUNE DI LATTARICO, IDENTIFICATO AL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO N. 26 PARTICELLA 276 - PASCOLO	3.756 €
TERRENO SITO NEL COMUNE DI LATTARICO, IDENTIFICATO AL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO N. 26 PARTICELLA 277 – SEMINATIVO E CASTAGNETO DA FRUTTO	905 €
TERRENO SITO NEL COMUNE DI LATTARICO, IDENTIFICATO AL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO N. 26 PARTICELLA 397 - PASCOLO	45 €
TERRENO SITO NEL COMUNE DI LATTARICO, IDENTIFICATO AL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO N. 26 PARTICELLA 398 - CASTAGNETO DA FRUTTO	40 €
TERRENO SITO NEL COMUNE DI LATTARICO, IDENTIFICATO AL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO N. 27 PARTICELLA 64 – SEMINATIVO E ULIVETO	69.180 €
TERRENO SITO NEL COMUNE DI LATTARICO, IDENTIFICATO AL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO N. 27 PARTICELLA 65 - ULIVETO	13.051 €
FABBRICATO RURALE SITO NEL COMUNE DI LATTARICO, IDENTIFICATO AL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO N. 27 PARTICELLA 62	1.000 €
FABBRICATO RURALE SITO NEL COMUNE DI LATTARICO, IDENTIFICATO AL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO N. 27 PARTICELLA 63	12.000 €
TOTALE	199.427 €

17. RISPOSTA AL QUESITO N°15

Scheda Riepilogativa Lotto n.1

L'immobile, pignorato per l'intera quota, consiste in una costruzione isolata di n.1 livello fuori terra e sottotetto praticabile, ubicata nel Comune di Lattarico (CS) alla via P. Borsellino (già via Palazzello) s.n.c.

Il fabbricato in oggetto è una abitazione mono-familiare ed è adibita a civile abitazione.

Il bene oggetto di stima è identificato in catasto come di seguito specificato:

Comune di **LATTARICO** - NCEU - **Foglio 26 - Particella 792 - Sub 3.**

Categoria **A/3 - Classe 2** - Consistenza **7 vani**

Rendita Catastale **€ 310,91;**

Indirizzo: via **Paolo Borsellino s.n.c. - piano T;**

Intestatario:

- Proprietrio per 100/100.

Scheda Riepilogativa Lotto n.2

Gli immobili del lotto n.2, pignorati per l'intera quota, consistono in:

- Appezamento di terreno di cui al **Foglio 27 - Particella 64**, ubicato nel comune di Lattarico (CS), di qualità **Seminativo** di classe 3 per una superficie catastale pari a **Ha 00.30.00** e di qualità **Uliveto** di classe 2 per una superficie catastale pari a **Ha 01.59.26**. Una porzione di detta particella, per una superficie complessiva di **1.440 mq** ricade in zona **C11B** (Zona di Espansione – vedi Allegato M).



- Fabbricato Rurale (superficie catastale pari ad 170 mq) di cui al **Foglio 27 - Particella 62**. Trattasi di rudere di un antico fabbricato rurale in pietra. Il tetto e gran parte delle murature perimetrali sono crollate, tuttavia dai resti si riesce ad intuirne la forma originaria.
- Fabbricato Rurale (superficie pari ad 80 mq) di cui al **Foglio 27 - Particella 63**. Trattasi di un piccolo manufatto adibito a ricovero attrezzi. La struttura è realizzata in muratura a blocchi di cemento e la copertura è realizzata mediante lamiera grecata.

Intestataro dei sopra elencati immobili:

' - Proprietario per 100/100.

Scheda Riepilogativa Lotto n.3

Gli immobili del lotto n.3, pignorati per l'intera quota, consistono in:
Apezzamento di terreno, ubicato nella Contrada Palazzello del Comune di Lattarico (CS) con destinazione urbanistica in parte in zona a Verde Pubblico, in parte in Zona E (agricola), identificato catastalmente con le seguenti particelle:

Comune di **LATTARICO - Foglio 26 - Particella 254 – Pascolo - Ha 00.01.30;**

Comune di **LATTARICO - Foglio 26 - Particella 276 – Seminativo - Ha 00.20.00;**

Castagneto Frutto - Ha 00.22.30;

Comune di **LATTARICO - Foglio 26 - Particella 277 – Pascolo - Ha 00.23.20;**

Comune di **LATTARICO - Foglio 26 - Particella 397 – Castagneto Frutto - Ha 00.00.48;**

Comune di **LATTARICO - Foglio 26 - Particella 398 – Castagneto Frutto - Ha 00.00.42;**

Comune di **LATTARICO - Foglio 27 - Particella 65 – Uliveto - Ha 00.84.20.**

Intestataro dei sopra elencati immobili:

- Proprietario per 100/100.



La seguente tabella riporta per colonna: 1: Numero del Lotto; 2: Foglio Catasto Fabbricati o Terreni del Comune di Lattarico (CS); 3: Numero della Particella Catastale; 4: Subalterno; 5: Descrizione; 6: Prezzo Base del Lotto;

Lotto n.	Foglio n.	Particella n.	Sub n.	Descrizione Sintetica	Prezzo Base	Totale Lotto
1	26	792	3	Il cespite si compone di ingresso/soggiorno, corridoio, cucina con sala da pranzo, n.3 camere da letto, n.2 bagni ed una Cantinola/Legnaia alla quale si può accedere anche dall'esterno dell'abitazione (lato Nord). È inoltre presente un Sottotetto praticabile non rappresentato sulle planimetrie catastali	€ 99.399,00	€ 99.399,00
2	27	64		Appezamento di terreno di qualità Seminativo per una superficie catastale pari a Ha 00.30.00 e di qualità Uliveto per una superficie catastale pari a Ha 01.59.26. Una porzione di detta particella, per una superficie complessiva di 1.440 mq ricade in zona C11B	€ 69.180,00	€ 82.180,00
	27	63		Rudere di un antico Fabbricato Rurale in pietra di superficie catastale pari ad 170 mq. Il tetto e gran parte delle murature perimetrali sono crollate, tuttavia dai resti si riesce ad intuire la forma originaria.	€ 1.000,00	
	27	62		Fabbricato Rurale di superficie pari ad 80 mq adibito a ricovero attrezzi. La struttura è realizzata in muratura a blocchi di cemento e la copertura è realizzata mediante lamiera grecata.	€ 12.000,00	
3	26	254		Appezamento di terreno di qualità Pascolo e superficie catastale pari a Ha 00.01.30	€ 51,00	€ 17.848,00
	26	276		Appezamento di terreno di qualità Seminativo e superficie catastale pari a Ha 00.20.00 e di qualità Castagneto da Frutto per una superficie catastale pari a Ha 00.22.30.	€ 3.756,00	
	26	277		Appezamento di terreno di qualità Pascolo e superficie catastale pari a Ha 00.23.20	€ 905,00	
	26	397		Appezamento di terreno di qualità Castagneto da Frutto e superficie catastale pari a Ha 00.00.48	€ 45,00	
	26	398		Appezamento di terreno di qualità Castagneto da Frutto e superficie catastale pari a Ha 00.00.42	€ 40,00	
	27	65		Appezamento di terreno di qualità Uliveto e superficie catastale pari a Ha 00.84.20	€ 13.051,00	
VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE					€ 199.427,00	



Titolarità Giuridica

Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A., con sede in Roma alla Piazza Beata Vergine del Carmelo n.4 e n.5, grava sulla quota di 100/100 di proprietà dei seguenti immobili:

DI PROPRIETA' DEL SIG. _____, in comune di Lattarico (CS), Contrada Palazzello, appezzamento di terreno con entrostante due fabbricati rurali diruti, e precisamente esteso complessivamente ettari tre, are quarantatre e centiare sessantotto (HA. 3. 43. 68), confinante con strada provinciale Benedettina, con proprietà _____ con proprietà _____, con proprietà _____ e con proprietà _____.

Nel catasto terreni del Comune di Lattarico al foglio 26, p.lle:

- 254, pascolo, cl.2°, Ha. 0.01.30, R.D. Euro 0,07 - R.A. Euro 0,01;
- 276, seminativo, cl.3°, Ha. 0.20.00, R.D. Euro 3,1 - R.A. Euro 2,07;
- 276, castagneto da frutto, cl.1°, Ha. 0.22.30, R.D. Euro 4,03 - R.A. Euro 1,61;
- 277, pascolo, cl.2°, Ha. 0.23.20, R.D. Euro 1,20 - R.A. Euro 0,24;
- 397, castagneto da frutto, cl.1°, Ha. 0.00.48, R.D. Euro 0,09 - R.A. Euro 0,03;
- 398, castagneto da frutto, cl.1°, Ha. 0.00.42, R.D. Euro 0,08 - R.A. Euro 0,03.

Nel catasto terreni del Comune di Lattarico al foglio 27, p.lle:

- 62, fabbricato rurale, Ha. 0.01.70;
- 63, fabbricato rurale, Ha. 0.00.82;
- 64, seminativo, cl.3°, Ha. 0.30.00, R.D. Euro 4,65 - R.A. Euro 3,10;
- 64, uliveto, cl.2°, Ha. 1.59.26, R.D. Euro 41,13 - R.A. Euro 37,01;
- 65, uliveto, cl.2°, Ha. 0.84.20, R.D. Euro 21,74 - R.A. Euro 19,57.

DI PROPRIETA' DEL SIG. _____, in comune di Lattarico (CS), Contrada Palazzello, Fabbricato adibito a civile abitazione:

- composto da cucina, soggiorno, salotto, pranzo, tre camere da letto, bagno e w.c. al piano terra, oltre adiacente terreno da adibire ad area di corte di pertinenza del fabbricato medesimo, confinante con proprietà di _____ con proprietà _____ e con altra proprietà _____

Il fabbricato è stato accatastato al foglio 26, p.lla 792, sub 3, cat. A3, piano terra, vani 7.

La Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A., ha eletto domicilio presso lo Studio Legale avv. Testa - Mungo di via Tagliamento n.15 – 87100 Cosenza.



18. CONCLUSIONI

Si riporta di seguito la descrizione sintetica dei tre lotti in cui è stato diviso il compendio immobiliare oggetto del presente pignoramento.

Lotto n.1

Costruzione isolata di n.1 livello fuori terra e sottotetto praticabile, ubicata nel Comune di Lattarico (CS) alla via P. Borsellino (già via Palazzello) s.n.c. adibita a civile abitazione.

Il bene oggetto di stima è identificato in catasto come di seguito specificato:

Comune di **LATTARICO** - NCEU - **Foglio 26 - Particella 792 - Sub 3.**

Categoria **A/3 - Classe 2 - Consistenza 7 vani**

Rendita Catastale **€ 310,91;**

Indirizzo: via **Paolo Borsellino s.n.c. - piano T;**

Intestatario:

- Proprietrio per 100/100.

Lotto n.2

- Appezamento di terreno di cui al **Foglio 27 - Particella 64**, ubicato nel comune di Lattarico (CS), di qualità **Seminativo** di classe 3 per una superficie catastale pari a **Ha 00.30.00** e di qualità **Uliveto** di classe 2 per una superficie catastale pari a **Ha 01.59.26**. Una porzione di detta particella, per una superficie complessiva di **1.440 mq** ricade in zona **C11B**.
- Fabbricato Rurale Diruto (superficie catastale pari ad 170 mq) di cui al **Foglio 27 - Particella 62.**
- Fabbricato Rurale (superficie pari ad 80 mq) di cui al **Foglio 27 - Particella 63**, adibito a ricovero attrezzi.

Intestatario dei sopra elencati immobili pignorati per l'intera quota:

- Proprietario per 100/100.

Lotto n.3

Appezamento di terreno, ubicato nella Contrada Palazzello del Comune di Lattarico (CS) con destinazione urbanistica in parte in zona a Verde Pubblico, in parte in Zona E (agricola), identificato catastalmente con le seguenti particelle:

Comune di **LATTARICO - Foglio 26 - Particella 254 – Pascolo - Ha 00.01.30;**

Comune di **LATTARICO - Foglio 26 - Particella 276 – Seminativo - Ha 00.20.00;**

Castagneto Frutto - Ha 00.22.30;

Comune di **LATTARICO - Foglio 26 - Particella 277 – Pascolo - Ha 00.23.20;**

Comune di **LATTARICO - Foglio 26 - Particella 397 – Castagneto Frutto - Ha 00.00.48;**

Comune di **LATTARICO - Foglio 26 - Particella 398 – Castagneto Frutto - Ha 00.00.42;**

Comune di **LATTARICO - Foglio 27 - Particella 65 – Uliveto - Ha 00.84.20.**

Intestatario dei sopra elencati immobili pignorati per l'intera quota:

- Proprietario per 100/100.



Problematiche Ricontrate

- Non esistono discordanze catastali nell'individuazione degli immobili oggetto di causa;
- In riferimento all'immobile sito nel Comune di Lattarico, individuato catastalmente al Foglio 26, Particella 792, Sub 3, di proprietà del sig. _____, **esiste una difformità nella documentazione catastale.** Infatti il sottotetto praticabile, cui si accede da scala esterna in ferro posta sul lato Est dell'abitazione (Allegato 5 - Foto 18), non risulta riportato nelle planimetrie catastali. Sarà pertanto necessario procedere con l'inserimento di una nuova planimetria catastale mediante una DOCFA per recupero di unità pregressa. Il costo presumibile di tale procedura può ritenersi ammontare ad € 600,00 oltre iva ed oneri.
- Sempre in riferimento all'immobile sito nel Comune di Lattarico, individuato catastalmente al Foglio 26, Particella 792, Sub 3, di proprietà del sig. _____, **nessuna pratica di abitabilità o agibilità è stata presentata presso il competente ufficio comunale,** pertanto la documentazione risulta in tal senso carente.

Quanto sopra in fede, nella convinzione di aver ben adempiuto all'incarico di redigere la presente perizia, conferitomi dal sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza, consapevole di aver operato secondo un criterio logico e pratico.

INDICE

1. PREMESSA
2. SOPRALLUOGHI
3. RISPOSTA AL QUESITO N.1
4. RISPOSTA AL QUESITO N.2
5. RISPOSTA AL QUESITO N.3
6. RISPOSTA AL QUESITO N.4
7. RISPOSTA AL QUESITO N.5
8. RISPOSTA AL QUESITO N.6
9. RISPOSTA AL QUESITO N.7
10. RISPOSTA AL QUESITO N.8
11. RISPOSTA AL QUESITO N.9
12. RISPOSTA AL QUESITO N.10
13. RISPOSTA AI QUESITI N.11 E N.12
14. RISPOSTA AL QUESITO N.13
15. RISPOSTA AL QUESITO N.13 BIS
16. RISPOSTA AL QUESITO N.14
17. RISPOSTA AL QUESITO N.15
18. CONCLUSIONI



Si allegano alla presente:

- **Allegato n. 1:** *Ispezioni Ipotecarie eseguite presso Agenzia delle Entrate;*
- **Allegato n. 2:** *Visure, Planimetrie, Estratti di Mappa rilasciati dall’Agenzia del Territorio;*
- **Allegato n. 3:** *Verbale di sopralluogo redatto il 26.04.2018;*
- **Allegato n. 4:** *Concessione Edilizia*
- **Allegato n. 5:** *Documentazione Fotografica;*
- **Allegato n. 6:** *Atto Notarile Donazione Terreni a , dai genitori;*
- **Allegato n. 7:** *Atto Notarile Acquisto Terreni da parte di ;*
- **Allegato n. 8:** *Valori Medi Agricoli della Provincia di Cosenza;*
- **Allegati da A a M:** *Identificazione Particelle su Geoportale Comunale.*

Il Consulente Tecnico d’Ufficio
Ing. Andrea Granieri

